



Bükksgentkereszt Község
Önkormányzat Képviseelő-testülete
3557 Bükksgentkereszt, Kossuth út 24 sz.
Tel.: 46/390-120 Fax: 46/390-305

Jegyzőkönyv

Készült: Bükksgentkereszt Község Önkormányzat Képviseelő-testületének 2014. június 17. napján tartott üléséről

Az ülés helye: Bükksgentkereszt Község Önkormányzat Tanácskozó terme

Jelen vannak:

Jámbor Flórián	polgármester
Solymosi Konrád Ferenc	alpolgármester
Császár István	képviseelő
Galuska Balázs	képviseelő
Orliczki Attila	képviseelő
Szászné Sándor Erika	képviseelő
Dr. Hegyközi Béla	címzetes főjegyző

Hiányzik:

Szolnoki Csaba	képviseelő
----------------	------------

Jámbor Flórián polgármester köszönti a képviselőket. Megállapítja, hogy az ülés határozatképes, azt megnyitja.

Ismerteti a napirendet:

- 1. A bükksgentkeresztzi 859/6 helyrajzi számú beépítetlen terület eladásának megvitatása**
Előadó: Jámbor Flórián polgármester
- 2. Pro Urbe díj adományozása**
Előadó: Jámbor Flórián polgármester
- 3. Kamatmentes lakáskölcsön megvitatása**
Előadó: dr. Hegyközi Béla címzetes főjegyző
- 4. Aktuális kérdések megvitatása**
Előadó: Jámbor Flórián polgármester

A napirendi pontokat a képviselő-testület változtatás nélkül 6 igen szavazattal elfogadta.

1. Napirendi pont: 1. A bükkszentkereszti 859/6 helyrajzi számú beépítetlen terület eladásának megvitatása
Előadó: Jámbor Flórián polgármester

A polgármester előadja, hogy a képviselő-testület a 76/2013 (VII. 04) számú határozatával már döntött arról, hogy a 859/1 helyrajzi számú beépítetlen területen telekalakítást végez és egy 4 165 négyzetméter nagyságú területet elad Lopes- Szabó Zsuzsanna részére. Ez a területnagyság a telekalakítások során 4 115 négyzetméterre módosult.

Előszereződés megkötésére került sor, melyben az önkormányzat vállalta a településrendezési terv módosítását, a telekalakítást és a 20 KV-os légvezeték kiváltását földkábelre. Ezen költségek 2/3-át a vevő 1/3-át az önkormányzat viseli. Eddig 1 919 300,- Ft költség merült fel. A településrendezési terv módosítása és a telekalakítás megtörtént, a villamos légvezeték kiváltására még ezután kerül sor, a szükséges engedély beszerzése után, ami már folyamatban van.

Kb. 1 hónapja egyeztetésre került sor Lopes–Szabó Zsuzsannával. Az adásvételi szerződés megköthető bizonyos feltételekkel.

A villamos légkábel kiváltására a végső határidő 2014. december 31.

Az ÉMÁSZ Rt illetékesének tájékoztatása szerint erre legkésőbb 2014. szeptember végéig sor kerül.

A polgármester ismerteti a szerződés tervezetét:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

- Bükkzentkereszt Község Önkormányzata

Törzsszáma: 348957

székhelye: 3557 Bükkzentkereszt, Kossuth u. 24.

képviseli: Jámbor Flórián polgármester

továbbiakban, mint Eladó másrésről

- Pharmaherb Kft.

Székhelye: 1054 Budapest, Bank utca 4.

Cégjegyzékszám: 01-09-192169

Statisztikai számjele: 13324632-1083-113-13

Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

továbbiakban, mint Vevő

a felek együttesen mint Szerződő Felek között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő megveszi az Eladó 1/1 tulajdoni hányad szerinti kizárólagos tulajdonában álló, a Miskolci Járási Földhivatalban a Bükkzentkereszt belterületi, 859/6. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Bükkzentkereszt belterületén található, 4115 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.

A Felek az ingatlan adásvételére 2013. július 4. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek, amely nem ment teljességbe az Eladó oldalán felmerült okból, így az hatálytalanná vált. Ettől függetlenül az Eladó szavatolja, hogy az előszerződésben rögzített általa vállalt teendőket elvégezte, illetve a jelen szerződésben foglalt módon elvégzi. Mindezekre tekintettel a jelen szerződés új szerződésnek minősül, nem a korábban kötött előszerződés alapján létrejött szerződésnek.

2. A Vevő az ingatlant megtekintette, annak állagát, állapotát, tartozékait megismerte. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az ingatlanok általa ismert hibája, hiányossága nincs, amelyért szavatosságot vállal.

3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az alábbi terhek terhelik:

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkzentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámbor Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

- vezetékjog, bejegyző határozat: 38150/2014.03.18., az ingatlan területéből 435 m²-re, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.), törzsszáma: 13804495, VMM-307/2010. Engedély számú Palotaszálló alállomás vezetékrendszer biztosítására.
- vezetékjog, bejegyző határozat: 38150/2014.03.18., az ingatlan területéből 211 m²-re, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.), törzsszáma: 13804495, VMM-621/2012. Engedély számú Bükkszentkereszt vezetékrendszer biztosítására.

Az Eladó szavatolja, hogy a fentieken túl az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

4. Az Eladó kijelenti, hogy Magyarországon törzsszámmal rendelkező települési önkormányzat, az ingatlan átruházásához a képviselő testület/2014. (VI.....) számon hozott Önkormányzati Határozatban hozzájárult és a jelen adásvételi szerződés aláírására felhatalmazta az eljáró polgármestert. A felek rögzítik továbbá, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., a magyar állam nevében elővásárlásra jogosult szerv és a jelen szerződést részére a törvényes elővásárlási jogáról való lemondás érdekében hozzá be kell nyújtani. A felek megállapodnak abban, hogy az ezzel kapcsolatos teendőket az Eladó köteles intézni és a Vevő elállhat a jelen szerződéstől és semmilyen járulékos költséget nem kell viselnie, ha a Hivatal a hozzájárulást bármilyen okból 60 napon belül nem adja meg. Egyebekben a Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár és ingatlan-tulajdonszerzési joga korlátozva nincs.

5. A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát az 1. pontban rögzített előszerződésben 5.000.- Ft + ÁFA/m², azaz Ötezer forint + ÁFA/négyzetméter áron határozták meg, ennek alapján tehát az ingatlan vételárát **20.575.000.-Ft + ÁFA (bruttó 26.130.250.- Ft), azaz Húszmillió-ötszázhetvenötezer + ÁFA (bruttó Húszonhatmillió-egyszázharmincezer-kettőszázötven forint) forint** összegben határozzák meg. A szerződő felek a vételárát az ingatlan állapotának, felszereltségének, és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik. Mindezekre tekintettel a felek a jelen szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásáról lemondanak.

A Vevő a vételárát a jelen szerződés aláírását követő 3 napon belül (legkésőbb azonban 2014. napjáig) köteles az Eladó számú bankszámlájára történő átutalás útján megfizetni.

6. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban (Bejegyzési engedély) foglalva feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésének napján az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a **Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásban "vétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkszentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámbor Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

A teljes vételár kiegyenlítése akkor történik meg, amikor a Vevő a teljes vételárat az Eladó bankszámlájára átutalta. A Bejegyzési engedélyt az Eladó - a vételár teljes kiegyenlítéséig - az adásvételi szerződést készítő, és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

A jelen adásvételi szerződéssel létrejött jogviszony - tényállás - alapján a Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó, mint Letevő a mai napon ügyvédi letétbe helyezi az eljáró ügyvédnél, mint Letéteményesnél a jelen pontban megjelölt "Bejegyzési engedély" okiratot. Egyben úgy rendelkezik, hogy azt az eljáró ügyvéd minden egyéb körülménytől függetlenül csak és kizárólag e szerződés jelen pontjában foglalt feltételeknek, a szintén e pontban rögzítettek szerint bizonyított beállta esetén adhatja ki az e szerződésben megjelölt személyeknek. A letét tárgyának átvételét az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével ismeri el, illetve nyugtázza.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd a fenti "Bejegyzési Engedélyt" kizárólag akkor jogosult és köteles kiadni a Vevők részére, ha az 5. és a 7. pont szerinti vételár hiánytalan megfizetését a Vevő igazolja a letéteményes ügyvéd részére. A letéteményes ügyvéd igazolásként az átutalási megbízást nem, hanem csak a Vevő bankszámláját vezető pénzügyintézet(ek)nek a vételár átutalásának tényleges megtörténtét igazoló banki igazolás(sok) eredeti példányát fogadja el. A letéteményes ügyvéd mindezek ellenében jogosult és köteles kiadni a Vevő részére a Bejegyzési engedélyt, az Eladó egyidejű írásbeli (beleértve az e-mail, fax útján történő) értesítése mellett. Az eljáró ügyvéd, mint letéteményes köteles figyelembe venni a jelen szerződés 7. pontjában foglalt biztosítéki rendelkezéseket is, és a teljes vételár megfizetésének minősül a biztosítéki összeggel csökkentett vevői átutalás.

A szerződő felek megállapodnak abban, és egyben tényként rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd, mint Letéteményes a vételárnak az Eladó bankszámláján történő jóváírása tekintetében ellenőrzésére jogkörrel nem rendelkezik, ezért arra nem köteles.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a letét Vevő részére történő felszabadításának az előzőekben megjelölt feltételei nem teljesülnek, úgy a "Bejegyzési engedélyt" legkésőbb 5. pontban foglalt fizetési határidő lejártát követő 60 napon belül köteles kiadni az Eladó részére.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, illetve rögzíti, hogy a jelen szerződés e pontjában foglalt feltételeken kívül semmilyen egyéb tény, körülményt nem köteles, és nem jogosult figyelembe venni, és nem is vesz figyelembe. Így a letétet mindenképpen és kizárólag annak a személynek adja ki, akinek az a fenti pontokban megjelölt és bizonyított feltételek szerint jár, függetlenül bármilyen jogcímbeli vitára, változásra, nyilatkozatra, méltányossági körülményre, hatósági eljárásra stb.

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkszentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámbor Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

Egyben tájékoztatja a szerződő feleket arról is, miszerint annak a körülménynek, hogy e letéti megállapodás szabályai szerint mely személynek kellett kiadni a letétet, önmagában nincs ügydöntő jelentősége - anyagi jogi ereje - egy esetleges későbbi jogvitában.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy jelen szerződés alapján a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerüljön a bejegyzésre irányuló beadvány elintézésének Inytv. 47/A. § (1) b) alapján legfeljebb a benyújtástól számított 3 (három) hónapos határidő elteltéig történő függőben tartásával. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 9. pont szerint letétbe helyezett "Bejegyzési Engedély" a teljes vételár megfizetését követően kerül benyújtásra az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

7. A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó az ingatlan birtokát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átruházza a Vevőre. A birtokbaadás a mai napon bejárás útján történik. Az Eladó köteles az ingatlant a megtekintéskori állagának megfelelően, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vevő részére birtokba adni. A Vevő ettől a naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére más nem kötelezhető.

Az Eladó vállalja, hogy az ingatlanon található légvezetékét legkésőbb 2014. december 31-ig földvezetékre cserélteti, egyben az ezzel kapcsolatos munkálatokat teljességgel befejezi, illetve e munkálatnak az illetékes áramszolgáltató általi elvégzésért felel. E határidő elmulasztása esetén a Vevő a szerződéstől saját döntése szerint elállhat, valamint ilyen esetben – ha az elállási jogával nem él - az Eladó a határidő lejáratát követő első napi esedékességgel 5.000.000.- Ft. azaz Ötmillió forint kötbér, valamint 2.000.000.-Ft., azaz Kettőmillió forint költségátalány megfizetésére köteles a Vevő részére. Erre az Eladó a mai napon a kötbérrel és a költségátalánnyal megegyező mértékű pénzbeli biztosítékot ad a Vevő részére, oly módon, hogy a Vevő azt utalásából visszatarthatja. A légvezeték munkálatok miatti ezen biztosítékadás nem érinti azt a tényt, és nem befolyásolja azon eladói nyilatkozat érvényességét hogy az ingatlan vételárát a Vevő az Eladónak a mai napon hiánytalanul megfizette. Ha a kötbér fizetés feltételei beállnak, akkor a Vevő minden további jogcselekmény nélkül jogosult a visszatartott biztosíték összegét kötbér és költségátalánytérítés jogcímén elsajátítani. Ha az Eladó a légvezetékkel kapcsolatos kötelezettségének határidőn belül maradéktalanul eleget tett, akkor a Vevő köteles ennek igazolásától számított 3 munkanapon belül a teljes biztosítéki összeget az Eladó részére hiánytalanul megfizetni.

8. A Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak a Kaposvári és Bornemisza Ügyvédi Irodának (3530 Miskolc, Rákóczi u. 7. eljár dr. Kaposvári Attila ügyvéd, helyettesítésre jogosult dr. Harsányi Ádám Marcell ügyvédjelölt) az ingatlan adásvétele során történő jogi képviselőkre, azaz az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőikre.

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkszentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámbor Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

9. A jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terhelik.

10. Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy az ingatlan és a felek adatait az Eladó által beszerzett, 2014.05.29-i keltezésű tulajdoni lap, illetve a bemutatott személyi okmányok alapján vette fel, amelyek helyességét és egyezőségét, valamint a szerződés szövegét a felek maguk is ellenőrizték. Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy nem felel semmilyen személy fizetőképességéért, vagy bármely nyilatkozat valóságáért, és ezek vizsgálatára nem köteles. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy – a letéti és megbízási jogviszony kivételével - a szerződés alapján jogok és kötelezettségek egymással szemben illetik meg, illetve terhelik őket és esetleges követeléseiket egymással szemben terjeszthetik elő.

11. A szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylettel kapcsolatban az eljáró ügyvédtől mindennemű tájékoztatást megkaptak, ideértve az ingatlan adásvételével kapcsolatos belföldi adó és illeték szabályokat. A felek a jelen szerződést egyben az ügyre vonatkozó tényvázlatként is elfogadják, miután az szerződéses akaratukat teljes egészében tükrözi.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben egyebekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

13. A szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. Kormányrendelet rendelkezései szerint az ingatlan nem tartozik a jogszabály hatálya alá, így nem szükséges energetikai tanúsítvány készítése az ingatlanról.

A felek a jelen szerződést - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - elolvasás és kölcsönös értelmezést követően jóváhagyólag írják alá és minden oldalát kézjegyükkel látják el.

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkszentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámbor Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

Észrevétel nem hangzott el.

Ezt követően 6 képviselő szavazott és 6 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

Bükkszentkereszt Község Képviselő-testületének
31/ 2014 (VI.17) Önkormányzati Határozata

Tárgy: Döntés a 859/6 helyrajzi számú beépítetlen terület eladásáról
Bükkszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy eladja a tulajdonát képező bükkszentkereszt 859/6 helyrajzi számú beépítetlen területet a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés szerint.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2014. június 30.

Felelős: Jámbor Flórián polgármester

2. Napirendi pont: Pro Urbe cím adományozása

Előadó: Jámbor Flórián polgármester

A polgármester előadja, hogy Pro Urbe díj adományozására kíván javaslatot tenni, ezért az Mötv. 46 § (2) bekezdés a) pontja alapján zárt ülést rendel el.

3. Napirendi pont: Kamatmentes lakáskölcsön megvitatása

Előadó: dr. Hegyközi Béla címzetes főjegyző

A jegyző előadja, hogy a fiatal házaspárok lakáshoz jutásának helyi támogatásáról szóló önkormányzati rendelet alapján kérelem érkezett lakóház felújításához.

Polenyák Péter és házastársa Polenyák-Kutas Noémi nyújtott be kérelmet, ami a rendeletben foglalt feltételeknek megfelel.

- 45 év alatti házaspárok és állandó lakosok
- a használatukban levő lakóházat kívánják felújítani
- ezideig ilyen támogatásban nem részesültek

A polgármester javasolja a kamatmentes kölcsön megadását.

Ezt követően 6 képviselő szavazott és 6 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

Bükkszentkereszt Község Képviselő-testületének
33/ 2014 (VI.17) Önkormányzati Határozata

Tárgy: Polenyák Péter és Polenyák-Kutas Noémi kamatmentes kölcsöne

Bükkszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy Polenyák Péter (szül.: Miskolc, 1979. 01. 26. an.: Kovács Adél) és Polenyák-Kutas Noémi (szül.: Miskolc, 1988. 09. 21. an.: Antal Erika) 3557 Bükkszentkereszt, Tánicsics u. 62. sz. alatti

lakosok részére lakóház felújításához 10 év lejáratú időre 300 000,- Ft azaz Háromszázezer forint kamatmentes kölcsönt biztosít.

Határidő: 2014. július 5.

Felelős: Jámbor Flórián polgármester

4. Napirendi pont: Aktuális kérdések megvitatása

Előadó: Jámbor Flórián polgármester

A polgármester előadja az üvegmúzeumban a látogatók fogadását, tájékoztatását, a jegyszedést eddig Petőfi Gyöngyi megbízási szerződéssel végezte.

Petőfi Györgyi írásban jelezte, hogy a feladatot 2014. június 30. napjáig tudja ellátni. Azóta tárgyalt az üvegművesekkel, akik bizonyos feltételek mellett vállalnák a látogatók fogadását és a jegyszedést.

Az épületen belül egy kisebb helységben kialakítanának egy üvegműves műhelyt, így az ő tevékenységüket is helyben meg lehetne tekinteni. A feltételekről további egyeztetésre van szükség.

A polgármester előadja, hogy helyet kellene keresni a kitömött állatok kiállításának, ami korábban a felújított közösségi házban volt.

A polgármester előadja, hogy csütörtökre a konyha visszaköltözik eredeti helyére a felújított óvoda épületébe.

Ezután megkezdődhetnek a volt étterem belső és külső átalakításai. Az étterem felújítását, az anyagbeszerzést és az egyéb szervezési feladatokat 2014. július 1. napjától megbízási szerződés alapján Horváth Zsolt látja el.

A polgármester előadja, hogy a közelmúltban Lakatos Gellértől vásárolt családi ház minőségi szálláshellyé lesz átalakítva, amelyet egyszerre több család is igénybe vehet.

A polgármester előadja, hogy a lakosság részéről bejelentés érkezett, hogy több róka bejön lakott területre. Felveszi a kapcsolatot az Északerdő Zrt-vel, illetve a területet bérlő vadásztársasággal.

Ezt követően a polgármester megköszöni a részvételt és az ülést bezárja.

k. m. f.

Jámbor Flórián sk.
polgármester

dr. Hegyközi Béla sk.
címetes főjegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- Bükkzentkereszt Község Önkormányzata

Törzsszáma: 348957

székhelye: 3557 Bükkzentkereszt, Kossuth u. 24.

képviseli: Jámbor Flórián polgármester

továbbiakban, mint Eladó másrészről

- Pharmaherb Kft.

Székhelye: 1054 Budapest, Bank utca 4.

Cégjegyzékszám: 01-09-192169

Statisztikai számjele: 13324632-1083-113-13

Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

továbbiakban, mint Vevő

a felek együttesen mint Szerződő Felek között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő megveszi az Eladó 1/1 tulajdoni hányad szerinti kizárólagos tulajdonában álló, a Miskolci Járási Földhivatalban a Bükkzentkereszt belterületi, 859/6. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Bükkzentkereszt belterületén található, 4115 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.

A Felek az ingatlan adásvételére 2013. július 4. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek, amely nem ment teljességbe az Eladó oldalán felmerült okból, így az hatálytalanná vált. Ettől függetlenül az Eladó szavatolja, hogy az előszerződésben rögzített általa vállalt teendőket elvégezte, illetve a jelen szerződésben foglalt módon elvégzi. Mindezekre tekintettel a jelen szerződés új szerződésnek minősül, nem a korábban kötött előszerződés alapján létrejött szerződésnek.

2. A Vevő az ingatlant megtekintette, annak állagát, állapotát, tartozékait megismerte. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az ingatlanak általa ismert hibája, hiányossága nincs, amelyért szavatosságot vállal.

3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az alábbi terhek terhelik:

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkzentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámbor Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

- vezetékjog, bejegyző határozat: 38150/2014.03.18., az ingatlan területéből 435 m²-re, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.), törzsszáma: 13804495, VMM-307/2010. Engedély számú Palotaszálló alállomás vezetékrendszer biztosítására.
- vezetékjog, bejegyző határozat: 38150/2014.03.18., az ingatlan területéből 211 m²-re, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.), törzsszáma: 13804495, VMM-621/2012. Engedély számú Bükkzentkereszt vezetékrendszer biztosítására.

Az Eladó szavatolja, hogy a fentieken túl az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

4. Az Eladó kijelenti, hogy Magyarországon törzsszámmal rendelkező települési önkormányzat, az ingatlan átruházásához a képviselő testület/2014. (VI.....) számon hozott Önkormányzati Határozatban hozzájárult és a jelen adásvételi szerződés aláírására felhatalmazta az eljáró polgármestert. A felek rögzítik továbbá, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., a magyar állam nevében elővásárlásra jogosult szerv és a jelen szerződést részére a törvényes elővásárlási jogáról való lemondás érdekében hozzá be kell nyújtani. A felek megállapodnak abban, hogy az ezzel kapcsolatos teendőket az Eladó köteles intézni és a Vevő elállhat a jelen szerződéstől és semmilyen járulékos költséget nem kell viselnie, ha a Hivatal a hozzájárulást bármilyen okból 60 napon belül nem adja meg. Egyebekben a Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár és ingatlan-tulajdonszerzési joga korlátozva nincs.

5. A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát az 1. pontban rögzített előszerződésben 5.000.- Ft + ÁFA/m², azaz Ötezer forint + ÁFA/négyzetméter áron határozták meg, ennek alapján tehát az ingatlan vételárát **20.575.000.-Ft + ÁFA (bruttó 26.130.250.- Ft), azaz Húszmillió-ötszázhetvenötezer + ÁFA (bruttó Húszonhatmillió-egyszázharmincezer-kettőszázötven forint) forint** összegben határozzák meg. A szerződő felek a vételárát az ingatlan állapotának, felszereltségének, és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik. Mindezekre tekintettel a felek a jelen szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásáról lemondanak.

A Vevő a vételárát a jelen szerződés aláírását követő 3 napon belül (legkésőbb azonban 2014. napjáig) köteles az Eladó számú bankszámlájára történő átutalás útján megfizetni.

6. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban (Bejegyzési engedély) foglalva feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésének napján az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a **Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásban "vétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkzentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámbor Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

A teljes vételár kiegyenlítése akkor történik meg, amikor a Vevő a teljes vételárat az Eladó bankszámlájára átutalta. A Bejegyzési engedélyt az Eladó - a vételár teljes kiegyenlítéséig - az adásvételi szerződést készítő, és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

A jelen adásvételi szerződéssel létrejött jogviszony - tényállás - alapján a Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó, mint Letevő a mai napon ügyvédi letétbe helyezi az eljáró ügyvédnél, mint Letéteményesnél a jelen pontban megjelölt "Bejegyzési engedély" okiratot. Egyben úgy rendelkezik, hogy azt az eljáró ügyvéd minden egyéb körülménytől függetlenül csak és kizárólag e szerződés jelen pontjában foglalt feltételeknek, a szintén e pontban rögzítettek szerint bizonyított beállta esetén adhatja ki az e szerződésben megjelölt személyeknek. A letét tárgyának átvételét az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével ismeri el, illetve nyugtázza.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd a fenti "Bejegyzési Engedélyt" kizárólag akkor jogosult és köteles kiadni a Vevők részére, ha az 5. és a 7. pont szerinti vételár hiánytalan megfizetését a Vevő igazolja a letéteményes ügyvéd részére. A letéteményes ügyvéd igazolásként az átutalási megbízást nem, hanem csak a Vevő bankszámláját vezető pénzügyintézet(ek)nek a vételár átutalásának tényleges megtörténtét igazoló banki igazolás(sok) eredeti példányát fogadja el. A letéteményes ügyvéd mindezek ellenében jogosult és köteles kiadni a Vevő részére a Bejegyzési engedélyt, az Eladó egyidejű írásbeli (beleértve az e-mail, fax útján történő) értesítése mellett. Az eljáró ügyvéd, mint letéteményes köteles figyelembe venni a jelen szerződés 7. pontjában foglalt biztosítéki rendelkezéseket is, és a teljes vételár megfizetésének minősül a biztosítéki összeggel csökkentett vevői átutalás.

A szerződő felek megállapodnak abban, és egyben tényként rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd, mint Letéteményes a vételárnak az Eladó bankszámláján történő jóváírása tekintetében ellenőrzésére jogkörrel nem rendelkezik, ezért arra nem köteles.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a letét Vevő részére történő felszabadításának az előzőekben megjelölt feltételei nem teljesülnek, úgy a "Bejegyzési engedélyt" legkésőbb 5. pontban foglalt fizetési határidő lejártát követő 60 napon belül köteles kiadni az Eladó részére.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, illetve rögzíti, hogy a jelen szerződés e pontjában foglalt feltételeken kívül semmilyen egyéb tény, körülményt nem köteles, és nem jogosult figyelembe venni, és nem is vesz figyelembe. Így a letétet mindenképpen és kizárólag annak a személynek adja ki, akinek az a fenti pontokban megjelölt és bizonyított feltételek szerint jár, függetlenül bármilyen jogcímbeli vitára, változásra, nyilatkozatra, méltányossági körülményre, hatósági eljárásra stb.

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkszentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámbor Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

Egyben tájékoztatja a szerződő feleket arról is, miszerint annak a körülménynek, hogy e letéti megállapodás szabályai szerint mely személynek kellett kiadni a letétet, önmagában nincs ügydöntő jelentősége - anyagi jogi ereje - egy esetleges későbbi jogvitában.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy jelen szerződés alapján a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerüljön a bejegyzésre irányuló beadvány elintézésének Inyvtv. 47/A. § (1) b) alapján legfeljebb a benyújtástól számított 3 (három) hónapos határidő elteltéig történő függőben tartásával. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 9. pont szerint letétbe helyezett "Bejegyzési Engedély" a teljes vételár megfizetését követően kerül benyújtásra az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

7. A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó az ingatlan birtokát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átruházza a Vevőre. A birtokbaadás a mai napon bejárás útján történik. Az Eladó köteles az ingatlant a megtekintéskori állagának megfelelően, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vevő részére birtokba adni. A Vevő ettől a naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére más nem kötelezhető.

Az Eladó vállalja, hogy az ingatlanon található légvezetékét legkésőbb 2014. december 31-ig földvezetékre cserélteti, egyben az ezzel kapcsolatos munkálatokat teljességgel befejezi, illetve e munkálatnak az illetékes áramszolgáltató általi elvégzésért felel. E határidő elmulasztása esetén a Vevő a szerződéstől saját döntése szerint elállhat, valamint ilyen esetben – ha az elállási jogával nem él - az Eladó a határidő lejáratát követő első napi esedékességgel 5.000.000.- Ft. azaz Ötmillió forint kötbér, valamint 2.000.000.-Ft., azaz Kettőmillió forint költségátalány megfizetésére köteles a Vevő részére. Erre az Eladó a mai napon a kötbérrel és a költségátalánnyal megegyező mértékű pénzbeli biztosítékot ad a Vevő részére, oly módon, hogy a Vevő azt utalásából visszatarthatja. A légvezeték munkálatok miatti ezen biztosítékadás nem érinti azt a tényt, és nem befolyásolja azon eladói nyilatkozat érvényességét hogy az ingatlan vételárát a Vevő az Eladónak a mai napon hiánytalanul megfizette. Ha a kötbér fizetés feltételei beállnak, akkor a Vevő minden további jogcselekmény nélkül jogosult a visszatartott biztosíték összegét kötbér és költségátalánytérítés jogcímén elsajátítani. Ha az Eladó a légvezetékkel kapcsolatos kötelezettségének határidőn belül maradéktalanul eleget tett, akkor a Vevő köteles ennek igazolásától számított 3 munkanapon belül a teljes biztosítéki összeget az Eladó részére hiánytalanul megfizetni.

8. A Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak a Kaposvári és Bornemisza Ügyvédi Irodának (3530 Miskolc, Rákóczi u. 7. eljár dr. Kaposvári Attila ügyvéd, helyettesítésre jogosult dr. Harsányi Ádám Marcell ügyvédjelölt) az ingatlan adásvétele során történő jogi képviselőkre, azaz az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőikre.

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkszentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámbor Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

9. A jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terhelik.

10. Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy az ingatlan és a felek adatait az Eladó által beszerzett, 2014.05.29-i keltezésű tulajdoni lap, illetve a bemutatott személyi okmányok alapján vette fel, amelyek helyességét és egyezőségét, valamint a szerződés szövegét a felek maguk is ellenőrizték. Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy nem felel semmilyen személy fizetőképességéért, vagy bármely nyilatkozat valóságáért, és ezek vizsgálatára nem köteles. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy – a letéti és megbízási jogviszony kivételével - a szerződés alapján jogok és kötelezettségek egymással szemben illetik meg, illetve terhelik őket és esetleges követeléseiket egymással szemben terjeszthetik elő.

11. A szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylettel kapcsolatban az eljáró ügyvédtől mindennemű tájékoztatást megkaptak, ideértve az ingatlan adásvételével kapcsolatos belföldi adó és illeték szabályokat. A felek a jelen szerződést egyben az ügyre vonatkozó tényvázlatként is elfogadják, miután az szerződéses akaratukat teljes egészében tükrözi.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben egyebekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

13. A szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. Kormányrendelet rendelkezései szerint az ingatlan nem tartozik a jogszabály hatálya alá, így nem szükséges energetikai tanúsítvány készítése az ingatlanról.

A felek a jelen szerződést - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - elolvasás és kölcsönös értelmezést követően jóváhagyólag írják alá és minden oldalát kézjegyükkel látják el.

Miskolc, 2014. június 20.

Bükkszentkereszt Község Önkormányzata
Eladó
Képviseli: Jámber Flórián polgármester

Pharmaherb Kft. Vevő
Képviseli: Lopes-Szabó Zsuzsanna ügyvezető

Ellenjegyzem Miskolcon, 2014. június 20. napján:

